

Leimen

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung und großem Grundstück

????????? ??????????: 24419024

NEUER PREIS

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 860 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24419024	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2010
??????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1977	??????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	84.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	23.09.2034	?????????? ???????????? ??????????	C
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1978

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????



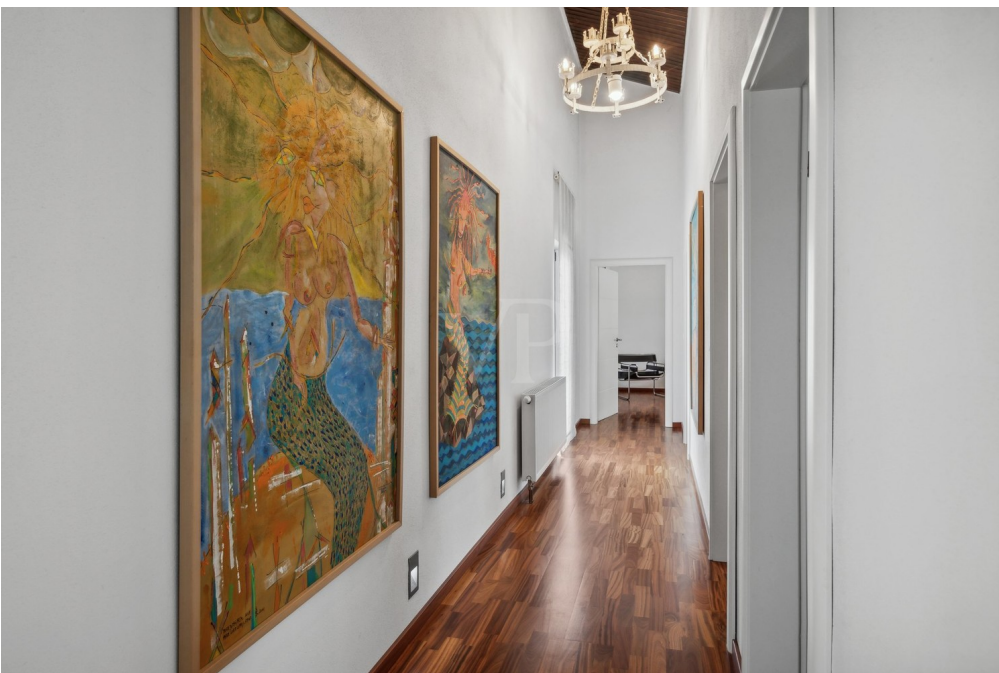
???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????



???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????



???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????





???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????



???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????



???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?? ?????????

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	84,90
D	
E	
F	
G	
H	

??????? ????????: 24419024 - 66978 Leimen

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte und exklusiv ausgestattete Einfamilienhaus in Leimen. Mit einer Gesamtfläche von über 320 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 860 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Herzstück des Hauses bildet das zentral gelegene Esszimmer. Hier lassen sich bequem auch größere Gruppen empfangen. Dank der großzügigen Fensterfront und einer teilüberdachten Terrasse kann der Platz an schönen Tagen sogar noch erweitert werden. Aber auch für die kalte Jahreszeit ist bestens vorgesorgt. Ein historischer Kachelofen sorgt für angenehme Wärme weit über das Esszimmer hinaus. Die direkt angrenzende Küche ist modern und hochwertig ausgestattet, um selbst anspruchsvolle kulinarische Vorhaben zu realisieren. Etwas versetzt liegt das Wohnzimmer - die bodentiefen Fenster lenken hier den Blick direkt in den schön angelegten Garten mit einer weiteren großzügigen Terrasse. Das Highlight in diesem Raum ist aber sicherlich der offene Kamin (21kW). Dieser gibt einen Teil seiner Leistung als behagliche Wärme in den Raum ab und unterstützt durch ein wassergeführtes System zusätzlich die Zentralheizung. Ein separates Fernseh- bzw. Lesezimmer lässt sich durch eine Schiebetür abtrennen und bietet auch für größere Buchsammlungen ausreichend Platz. Die nach Norden ausgerichteten Schlafzimmer sind durch einen Flur vom Wohnbereich abgegrenzt. Insgesamt sind auf dieser Ebene drei Schlafzimmer vorhanden, wobei eines davon derzeit als Ankleide genutzt wird. Dazwischen befindet sich das Hauptbadezimmer mit bodengleicher Dusche und Tageslicht welches durch ein kleineres Bad en Suite sowie einem Gäste-WC ergänzt wird. Das Kellergeschoss wurde in der Vergangenheit als Büro genutzt, verfügt über einen eigenen Serverraum mit der entsprechenden Verkabelung und einen großzügigen Wartebereich. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein Vorratsraum mit praktischen Einbauschränken, ein älteres Badezimmer, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, eine kleine Werkstatt sowie der Heizungsraum mit allen Hausanschlüssen. Eine Verbindungstür zur Doppelgarage sorgt für kurze Wege nach dem Einkauf und stellt auch bei Regen einen trockenen Zugang sicher. Von technischer Seite wurde eine Wärmepumpe mit Solarunterstützung und großem Pufferspeicher installiert. Dieser wird zusätzlich von einem wassergeführten Kamin gespeist und sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung im Wohnbereich und konventionellen Heizkörpern im übrigen Haus für erfreuliche Energiewerte. Im Außenbereich wurden die Wände freigelegt und abgedichtet, das Dach neu verschalt und frisch eingedeckt. Darüber hinaus wurde bei der umfangreichen Sanierung (ca. 2010) die Elektro- und Wasserinstallation, die Fußböden, die Bäder, die Türen und vieles mehr erneuert. Für den nötigen Wohnkomfort sorgen zahlreiche Details wie zum Beispiel die großzügige Netzwerk- und

TV-Verkabelung, Heizungsschaltung per Smartphone-App, elektrische Rollläden bzw. Außensjalousie oder dimmbare Deckenbeleuchtung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen (Grundrisse, genau Lage sowie weitere Fotos) per eMail zu bzw. beantworten erste Fragen vorab per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in Zweibrücken in der Homburger Str. 40.

??????? ???????: 24419024 - 66978 Leimen

???????????????? ???? ??????????

#### Ausstattungshighlights

- + umfangreiche Sanierung
  - + hochwertige Einbauküche
  - + moderne Bäder & Gäste-WC
  - + bodengleiche Dusche
  - + elektrische Rollläden bzw. Außenjalousien
  - + großzügige Netzwerk- und TV-Verkabelung
  - + teilweise Fußbodenheizung (Eingang-/Wohn-/Ess-/Fernsehzimmer sowie in der Küche)
  - + Wärmepumpe mit Solarunterstützung
  - + offener Kamin mit Heizungsunterstützung
  - + zusätzlicher Kachelofen
  - + Büro mit Serverraum und Wartebereich
  - + mehrere Terrassen (Süd- und Westseite)
  - + Vorbereitung zur Aufstellung eines Jacuzzi (Zuleitungen und Stellplatz)
  - + schön angelegter Garten mit Holzunterstand und Geräteraum
  - + Doppelgarage & Stellplätze
- u.v.m.

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24419024 - 66978 Leimen

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40 Zweibrücken  
E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)